

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet

04.12.2018

PS 132/18

Innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Søberg Midtre», planid 2016017, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser med tilhørende vedlegg ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen legges ut på høring og offentlig ettersyn skal det foreligge godkjent overordnet VVA-plan og innarbeides nødvendige rekkefølgekrav i bestemmelsene for å sikre tilstrekkelig kapasitet på vann, spillvann og overvann før utbygging kan igangsettes.

Behandling i Formannskapet

04.12.2018

PS 132/18

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Søberg Midtre», planid 2016017, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser med tilhørende vedlegg ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen legges ut på høring og offentlig ettersyn skal det foreligge godkjent overordnet VVA-plan og innarbeides nødvendige rekkefølgekrav i bestemmelsene for å sikre tilstrekkelig kapasitet på vann, spillvann og overvann før utbygging kan igangsettes.

Bakgrunn for saken:

Planprosess:

Planforslaget fremmes som en detaljregulering, utarbeidet av forslagsstiller Plankontoret på vegne av tiltakshaver Trebetong AS. Det ble avholdt oppstartsmøte den 29.08.16. Planarbeidet ble kunngjort på kommunens hjemmeside og i Trønderbladet den 12.11.16. Det ble sendt brev/e-post med varsel om oppstart av planarbeidet til berørte grunneiere, naboer, sektormyndigheter den 09.11.16, med frist for innspill satt til den 12.12.16. Det er innkommet 8 innspill ved varsel om oppstart, som er svart ut av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Det ble innsendt planforslag den 13.07.18, som ble vurdert som komplett den 27.11.18.

Planområdet:

Planområdet ligger på Søberg, like ved gamle Søberg stasjon og Søberg tunet, mellom jernbanelinjen og fylkesveg 6612 «Melhusvegen». Planområdet utgjør om lag 7,1 daa. Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert utbygging av eiendommen gnr/bnr 88/2, som i dag er bebygd med gårdstunet Søberg Midtre. I tillegg omfattes ubebygd område mellom Melhusvegen og adkomstvegen som går inn i planområdet (gnr/bnr 88/1), samt Søberg tunet (gnr/bnr 89/6).

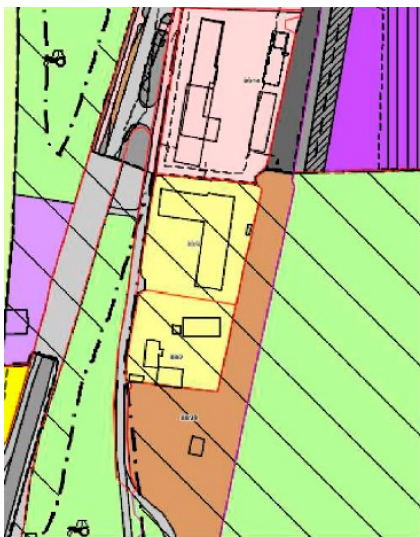
Planen omfatter eksisterende eiendom for Søberg tunet for å sikre helhetlig planmosaikk og adkomst til denne eiendommen.



Viser planområdets plassering på Sørberg til venstre, og planavgrensningen til høyre.

Planstatus:

Arealet omfattes av «boligbebyggelse» i kommuneplanens arealdel 2013-2025 vedtatt 16.12.14. I tillegg omfattes arealet av hensynssone «gjennomføringszone omforming». Innenfor denne hensynssonen kan det gjennomføres byggearbeider etter ordinær behandling, dersom det er i tråd med arealdelen eller gjeldende reguleringsplan.



Gjeldende planstatus for området i kommuneplanens arealdel.

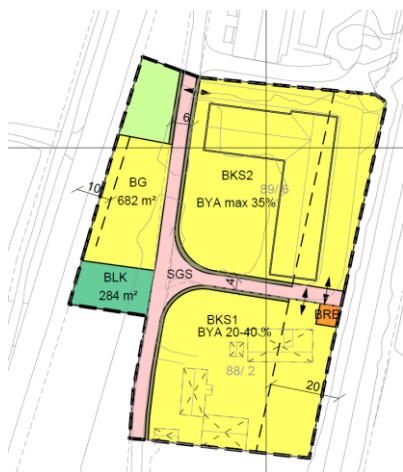
Det foreligger ikke reguleringsplan for det aktuelle området, men planen grenser i nord mot to gjeldende reguleringsplaner:

- Sørberg vest, planid 2007059, vedtatt 21.02.2008.
 - Bussholdeplass Sørbergstunet, planid 2013003, vedtatt 17.09.2013.
- Adkomstvegen inn mot planområdet for Sørberg Midtre er regulert til gang- og sykkelveg i denne reguleringsplanen.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging i form av konsentrert småhusbebyggelse/leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur på eiendommen gnr/bnr 88/2. Eiendommen er i dag et fraflyttet gårdstun, hvor det står et våningshus, et stabbur, ei mastu og et fjøs. Disse bygningene forutsettes revet. Utbyggingsområdet er benevnt som område BKS1 hvor det tillates en utnyttelsesgrad på mellom 20-40 %BYA, og mønehøyde på ca. 9 meter (opp til kote +39, terreng ligger omtrent på kote +30). Videre planlegges det garasjeanlegg (angitt som BG) mellom adkomstvegen og fylkesvegen, som skal tilhøre boligene innenfor BKS1. Det er angitt egne høydebegrensninger i bestemmelsene til garasjeanlegget. Sør for BG er det foreslått lekeplass benevnt som område BLK med et areal på 284 m². Sørbergstunet angis som område BKS2, hvor gjeldende

utnyttelsesgrad i kommuneplanens arealdel er videreført. Adkomstvegen, angitt som SGS, inn i området er foreslått regulert til gang- og sykkelveg, som er en videreføring av formål i tilstøtende reguleringsplan i nord, bussholdeplass Sjøbergstunet (2013003). Det er tatt inn i bestemmelsene at det åpnes opp for kjøring til de nødvendige eiendommene. Nord for garasjeanlegget reguleres det til LNF i tråd med dagens bruk av arealet. Det foreslås byggegrense på 20 meter til spormidte i jernbanen, og 10 meter til vegmidte i fylkesvegen.



Planforslaget. For tegnforklaring se vedlegg.

Saksutredning:

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Støy:

Planområdet ligger utfordrende til med tanke på støy, da det ligger tett inntil fylkesveg og jernbane. Det er med bakgrunn i det foretatt en støyvurdering som en del av planforslaget, der det er gjort en samlet vurdering av støy fra veg og jernbane (sumstøy). Denne beregningen viser at støynivå fra vegtrafikk ved fasader vil være tilfredsstillende, mens fasadene i øst havner i gul støysone for jernbane. Det konkluderes med at alle boenhetene vil få tilgang til en stille side fra veg og jernbane uten at det iverksettes tiltak, såfremt boenhetene er gjennomgående. Det er derfor stilt krav i bestemmelsene om at alle boenhetene skal være gjennomgående. Videre er det stilt krav om at dersom det etableres leiligheter av en slik størrelse at de kun har ett soverom som er vendt mot jernbanen, skal det etableres tett skjerm langs svalgang. Gjeldende grenseverdier for etablering av nye boliger som fremgår av retningslinje for støy i arealplanlegging (T1442), er tatt inn i bestemmelsene og gjort juridisk bindende for planen. Det er i tillegg sikret luftkvalitets- og støygrenser i forbindelse med anleggsfasen. Rådmannen vurderer dette som positivt.

Jfr. norm for leke- og uteoppholdsarealer i Melhus kommune skal leke og uteoppholdsarealene ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA) for å kunne iberegnes. Rådmannen vurderer det som positivt at støyberegningen vedlagt planforslaget har vurdert støy for leke- og uteoppholdsarealer, og innarbeidet nødvendig bestemmelser for avbøtende tiltak som sikrer tilfredsstillende støyforhold.

SEFRAK-bygninger

Eiendommen består av tre SEFRAK registrerte bygg, alle registrert før 1850. Bygningene inngår som en del av et gårdstun og består av våningshus, stabbur og fjøs. Det er med bakgrunn i dette foretatt en vurdering av bygningsmassen av takstmann, hvor utarbeidet takstrapport følger planforslaget. Denne konkluderer med at med unntak av stabbur er bygningene i svært dårlig forfatning som følge av etterslep på vedlikehold over lang tid, og at det er registrert ekte hussopp og skader i hovedhus. Bygningsmassen, med unntak av stabbur, vurderes til å være rivningsobjekter på grunn av det store forfallet på bygningene. I kulturminneplanen for Melhus kommune er ikke bygningene på denne eiendommen plukket ut til å inngå i de bygningene som er vurdert til å være av en kulturhistorisk verdi som bør tas vare på. Rådmannen vurderer at bygningene fremstår som et helhetlig bygningsmiljø, men at det med bakgrunn i takstrapport og kulturminneplan, ikke anses som nødvendig å ivareta bygningene som kulturhistorisk verdi.

Øvrige krav til planen og planbeskrivelse:

Det er utarbeidet ROS-analyse som en del av planforslaget. Reguleringsplanen er vurdert til å ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det er dermed ikke krav om konsekvensutredning jfr. PBL § 4-1.

Overordnet VVA-plan

Det er innsendt overordnet VA-plan som en del av planforslaget. Denne er ikke gjennomgått av teknisk drift for godkjenning. I utgangspunktet skal det foreligge en godkjenning av overordnet VVA-plan før planforslaget kan 1.gangsbehandles. Av kapasitetsmessige årsaker vurderes det som hensiktsmessig å behandle planforslaget for øvrig, og stille vilkår om at denne skal være godkjent før planen kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Leke- og uteoppholdsarealer

For å sikre bokvalitet og sikre befolkningens helse og trivsel skal det ved utarbeidelse av reguleringsplan, avsettes tilstrekkelige areal til leke og uteoppholdsarealer jfr. Melhus kommune sin egen norm. I forbindelse med oppstartsmøtet ble det stilt krav om at det skal tas utgangspunkt i at Søberg er et fortetningsområde, og at det derfor i tillegg til lekeplass og uteoppholdsareal skal sikres tilgang til områdelekeplass. Det er avsatt ca. 280m² til felles lekeplass, samt stilt krav om min. 30 m² pr boenhet innenfor område BKS1 i bestemmelsene. Dette vurderes til å være tilstrekkelig areal for utbygging av minstekravet på 10 boenheter som er satt i bestemmelsene, samt at det muliggjør en utbygging på inntil 14 boenheter før lekeplassarealet ikke er tilstrekkelig. Det er i tillegg sikret rekkefølgekrav om at området skal ha tilgang på områdelekeplass før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKS1. Det vil være naturlig å løse dette rekkefølgekravet ved bruk av utbyggingsavtale og innbetaling til fond.

Konsekvenser for folkehelse:

Det er sammenhengende gang- og sykkelvegforbindelse til Melhus sentrum som bidrar til at det finnes trafikk sikre måter å kunne bevege til sentrum ved å gå eller sykle. Det ligger i nærhet til Gaula og Vassfjellområdet, som viktige tur- og rekreasjonsområder. Påvirkning fra støykilder er sikret ved bestemmelsene til planen.

Konsekvenser for klima og miljø:

Utnyttelsesgrad i planforslaget er sikret ved bruk av minimumskrav i bestemmelsene. Dette vurderes som positivt for klima og miljø. Det er kort veg til bussholdeplass som muliggjør bruk av kollektivtransport til og fra området, selv om avgangsfrekvensen vurderes som lav.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen vurderer det som positivt at planforslaget legger opp til fortetting ved omforming av et eksisterende bebygd område i tråd med kommuneplanens arealdel. Rådmannen vurderer planforslaget til å være godt nok gjennomarbeidet, og at planforslaget kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn ved innarbeidelse av vilkår i Rådmannens forslag til vedtak.

Vedlegg:

Planbeskrivelse, datert 09.07.18

Plankart, datert 15.06.18

Planbestemmelser, udatert.

Utomhusplan, udatert.

Illustrasjon mulig konsept, datert 27.04.18

Tilstandsrapport, datert 27.01.17

Støyutredning, datert 02.11.18

Overordnet VA-plan, datert 28.05.18

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: